



ΑΝΑΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΑΡΧΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ
TENDERS REVIEW AUTHORITY

Λεωφ. Γρίβα Διγενή 81-83, 2ο όροφο, Τ.Θ. 24820, 1304 Λευκωσία
Τηλ. 22445100, Φαξ 22445107, Email tra@aap.gov.cy

Ιεραρχική Προσφυγή Αρ. 32/2004

Μεταξύ:

BELCY COMPANY LTD

Αιτητών

v.

Τμήματος Κτηματολογίου & Χωρομετρίας

Αναθέτουσας Αρχής

**Αναθεωρητική Αρχή
Προσφορών**

κ. Ιωάννης Π. Πογιατζής, Πρόεδρος
κ. Μιχαλάκης Χριστοφόρου, Μέλος
κ. Πέτρος Φρακάλας, Μέλος
κ. Άγγελος Αγγελίδης, Μέλος
κ. Χριστόφορος Χριστοφίδης, Μέλος

Αιτητές:

BELCY COMPANY LTD

Αντιπροσωπεύθηκε από τους:

1. Μαργαρίτα Λιασή, Δικηγόρο
2. Γιωρκή Παπά, Γενικό Διευθυντή της Εταιρείας
3. Μάριο Καλλία, Λογιστή της Εταιρείας

Αναθέτουσα Αρχή:

Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας

Αντιπροσωπεύθηκε από τους:

1. Βάσο Παπαδημητρίου
Ανώτερο Κτηματολογικό Λειτουργό Διοίκησης
2. Ανδρέα Σωκράτους
Ανώτερο Κτηματολογικό Λειτουργό Χωρομετρίας
3. Άντη Κωνσταντινίδου
Ανώτερο Λειτουργό Πολεοδομίας
4. Σούλα Χαραλαμπίδου
Ανώτερο Τεχνικό Επιθεωρητή
Τμήμα Δημοσίων Έργων
5. Μαρκέλλα Χατζηδά, Λειτουργό Α΄ Τάξης
Τμήμα Πολεοδομίας & Οικήσεως
6. Σταύρο Λύτρα, Κτηματολογικό Λειτουργό Β΄

Ημερομηνία έκδοσης Απόφασης: 8 Δεκεμβρίου, 2004

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Η Αιτήτρια εταιρεία με την προσφυγή της ζητά ακύρωση της απόφασης της Αναθέτουσας Αρχής με την οποία εμποδίζεται να υποβάλει προσφορά για τη δεύτερη φάση του έργου που αφορά ενοικιαγορά ή και μακροπρόθεσμη ενοικίαση γραφείων μετά των συναφών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων για στέγαση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου Λευκωσίας του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Επαρχιακού Γραφείου Λευκωσίας, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με τη μέθοδο παραχώρησης χώρου/της χρηματοδότησης του σχεδιασμού/της ανέγερσης/της παράδοσης και της συντήρησης για περίοδο πενήντα χρόνων.

Το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφασή του αρ. 57.335, στη συνεδρία 13.2.2003 ενέκρινε την ενοικιαγορά ή τη μακροπρόθεσμη ενοικίαση γραφείων με συμφωνία/σύμβαση με ιδιώτες και υπό όρους που καθορίζονται στην απόφαση.

Στις 6.2.04 ζητήθηκε με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας εκδήλωση ενδιαφέροντος για το πιο πάνω έργο.

Οι δηλώσεις ενδιαφέροντος έπρεπε να κατατεθούν μέχρι τις 16.4.2004 αλλά στις 29.3.04 εδόθη παράταση μέχρι 30.4.04.

Οι πέντε προσφορές που παραλήφθηκαν από την επιτροπή αξιολόγησης είναι:

Προσφορά Ιωάννου & Παρασκευαΐδη Λτδ αρ. 1/5

Προσφορά Κοινοπραξίας ΛΥΚΟΣ & CHAPO – G.C.C., αρ. 2/5

Προσφορά Ιεράς Βασιλικής και Σταυροπηγιακής Μονής Κύκκου, αρ. 3/5

Προσφορά CYBARCO LTD, αρ. 4/5 και

Προσφορά BELCY COMPANY LTD, αρ. 5/5

Η προσφυγή της Belcy Company Ltd βασίζεται στους εξής λόγους με τους οποίους ζητά ακύρωση της απόφασης της Αναθέτουσας Αρχής, με την οποία την απέκλεισε από τη δεύτερη φάση του έργου «Τεχνική και Οικονομική Πρόταση».

Το κτιριακό συγκρότημα το οποίο αφορά την προσφορά του είναι συνολικού εμβαδού 12.430 μέτρων, συμπεριλαμβανομένων και υπογείων που υπερκαλύπτουν τις ανάγκες της προσφοράς. Πρόκειται για υφιστάμενο κτίριο, άμεσα διαθέσιμο, παρέχεται ευχέρεια μετατροπών καθώς και δυνατότητα δημιουργίας του ελάχιστου απαιτούμενου αριθμού χώρου στάθμευσης.

Η Αναθέτουσα Αρχή ενήργησε σύμφωνα με το άρθρο 47 του περί Σύναψης Συμβάσεων Νόμος 101(Ι)/2003, καθ' ότι δεν έλαβε υπόψη της την ημερομηνία παράδοσης, το κόστος λειτουργίας, την τεχνική βοήθεια που αφορούν το κτιριακό συγκρότημα.

Η θέση της Αιτήτριας είναι ότι η Αναθέτουσα Αρχή ενήργησε κατά παράβαση της νομοθεσίας. Το «ΓΙΩΡΚΕΙΟ ΜΕΓΑΡΟ» έχει ημερομηνία παράδοσης συμπεριλαμβανομένων όλων των μεταρρυθμίσεων 18 μήνες περίπου. Σε συνάρτηση με κτίρια τα οποία πρόκειται να ανεγερθούν, ο χρόνος παράδοσης είναι σαφέστατα κατά πολύ μικρότερος. Επιπλέον το κόστος για ανακαίνιση και/ή αναδιοργάνωση ενός ήδη υφιστάμενου κτιρίου το οποίο μάλιστα βρίσκεται στο αστικό κέντρο, είναι πολύ μικρότερο από οικονομικής απόψεως σε σχέση με κτίρια τα οποία πρόκειται να ανεγερθούν δια την εκπλήρωση της προσφοράς.

Η Επιτροπή Αξιολόγησης, αφού παρέλαβε τις προσφορές από το Διευθυντή της Αναθέτουσας Αρχής, συνήλθε σε έξι συνεδρίες, στις 10.5.2004, 12.5.2004, 24.5.2004, 8.6.2004, 23.7.2004 και 8.9.2004, κατά τις οποίες μελέτησε τα έγγραφα των προσφορών που υπέβαλαν οι προσφοροδότες και προχώρησε στην αξιολόγησή τους.

Η Επιτροπή, για σκοπούς αξιολόγησης του κριτηρίου 6.1.1 το οποίο αναφέρεται στην έκταση του/των διαθέσιμων χώρου/ων σε συνάρτηση με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, τις στεγαστικές ανάγκες των γραφείων, τη δυνατότητα ανέγερσης συμπλέγματος οικοδομών σε άνετους τοπιοτεχνημένους χώρους καθώς και τη δυνατότητα δημιουργίας του ελάχιστου απαιτούμενου αριθμού χώρων στάθμευσης όπως απαιτούντο με τους όρους των προσφορών ήτο 8.251 m² και για να έχει προσωπική άποψη για το κτίριο, πραγματοποίησε

επιτόπια επίσκεψη. Κατά την επίσκεψη, για σκοπούς υπολογισμού του εμβαδού των προσφερόμενων χώρων, οι προσφοροδότες παρέδωσαν στην Επιτροπή κατάλογο ανάλυσης των εμβαδών των χώρων του κτιρίου, καθώς και αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων.

Η Επιτροπή, επιβεβαίωσε με δικούς της υπολογισμούς τον κατάλογο εμβαδών και στη συνέχεια υπολόγισε ότι ο προσφοροδότης προσφέρει στο κτίριο, κατάλληλους γραφειακούς χώρους καθαρού εμβαδού 4.121 m², (δε συμπεριλαμβάνεται ποσοστό 40% για κυκλοφορία και άλλους χώρους). Το εμβαδόν των 4.121 m² υπολογίζεται όπως πιο κάτω:

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Πύργος γραφείων | 1.489 m ² |
| Υπόγειο | 0 |
| Επίπεδο Κήπου | 474 m ² |
| Επίπεδο δρόμου | 951 m ² |
| Μεσοπάτωμα | 742 m ² |
| 1 ^{ος} Όροφος | <u>465 m²</u> |
| ΣΥΝΟΛΟ | 4.121 m ² |

Το συνολικό εμβαδόν στο επίπεδο κήπου, σύμφωνα με τον κατάλογο του προσφοροδότη, είναι 1.432 m², όμως κατάλληλο για γραφειακούς χώρους είναι μόνο 474 m². Τα υπόλοιπα 958 m² δεν είναι λειτουργικά, ούτε παρέχουν άμεσο φωτισμό και αερισμό.

Στον πίνακα υπολογισμού των αναγκαίων εμβαδών γραφειακών και άλλων χώρων για το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και για το Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως απαιτούνται 8.251 m².

Από την πιο πάνω ανάλυση φαίνεται ότι ο προσφοροδότης προσφέρει καθαρούς γραφειακούς χώρους εμβαδού 4.121 m², ενώ στον πίνακα υπολογισμού των αναγκαίων εμβαδών γραφειακών και άλλων χώρων για το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και για το Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως το απαιτούμενο εμβαδόν για καθαρούς γραφειακούς χώρους είναι 5.800 m² (5.015 m² + 786 m² = 5.801 m²).

Σύμφωνα με την πιο πάνω ανάλυση της Επιτροπής Αξιολόγησης, το ποσοστό βαθμολογίας που εξασφαλίζει η εταιρεία Belcy Company Ltd στο κριτήριο 6.1.1, είναι 0%.

Το Συμβούλιο Προσφορών του Υπουργείου Εσωτερικών, σε συνεδρία του στις 22.9.2004, αφού μελέτησε την έκθεση της Επιτροπής Αξιολόγησης αποφάσισε να εγκρίνει τις εισηγήσεις της Επιτροπής σύμφωνα με την οποία αποκλείεται από τη Δεύτερη Φάση η εταιρεία Belcy Company Ltd, επειδή στο κριτήριο 6.1.1 εξασφάλισε βαθμολογία μικρότερη του 50%.

Η εταιρεία Belcy Company Ltd στον πρώτο λόγο της Ιεραρχικής προσφυγής της αναφέρει ότι, «το κτιριακό συγκρότημα το οποίο αφορά η προσφορά του αιτητή είναι συνολικού εμβαδού 12.430 m² συμπεριλαμβανομένων και υπογείων ως η επισυνημμένη κατάσταση, εμβαδόν που υπερκαλύπτει κατά 100 τ.μ. τις ανάγκες της προσφοράς».

Όπως προκύπτει από την πιο πάνω ανάλυση των εμβαδών στην οποία προέβη η Αναθέτουσα Αρχή, η εταιρεία Belcy Company Ltd προσφέρει κατάλληλους γραφειακούς χώρους καθαρού εμβαδού 4.121 m² (δε συμπεριλαμβάνεται ποσοστό 40% για κυκλοφορία και άλλους χώρους), ενώ το αναγκαίο εμβαδόν γραφειακού χώρου, που απαιτείται για το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο Λευκωσίας και για το Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι 5.801 m². Έχουμε πειστεί ότι οι υπολογισμοί της Αναθέτουσας Αρχής όπως εκτίθενται πιο πάνω είναι ορθοί

Ως εκ τούτου η εταιρεία Belcy Company Limited, εξασφάλισε βαθμολογία μικρότερη του 50% και γι' αυτό αποκλείεται από τη Δεύτερη Φάση (Τεχνική και Οικονομική Πρόταση).

Όσον αφορά το δεύτερο λόγο που αναφέρει ο αιτητής στην προσφυγή του, ότι δηλαδή «πρόκειται για ήδη υφιστάμενο κτίριο το οποίο είναι άμεσα διαθέσιμο προς χρήση και παρέχεται μεγάλη ευχέρεια μετατροπών για τη δημιουργία άνετων τοπιοτεχνημένων χώρων, καθώς επίσης και για τη δυνατότητα δημιουργίας του ελάχιστου απαιτούμενου αριθμού χώρων στάθμευσης», σημειώνουμε ότι η πιο πάνω περιγραφή αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του κριτηρίου 6.1.1 και λήφθηκε υπόψη κατά την αξιολόγηση την οποία θεωρούμε ορθή όπως αναφέρουμε πιο πάνω.

Όσον αφορά τον τρίτο λόγο που αναφέρει ο αιτητής στην προσφυγή του ότι, «η Αναθέτουσα Αρχή δεν αποφάσισε βάσει του άρθρου 47 του Περί Σύναψης Συμβάσεων (Προμήθειες, Έργα και Υπηρεσίες) Νόμο του 2003, Ν 101(Ι)/2003, καθ' ότι δεν έλαβε υπόψη της την ημερομηνία παράδοσης, το κόστος λειτουργίας, την τεχνική βοήθεια που αφορούν το κτιριακό συγκρότημα του αιτητή». Έχουμε ήδη απαντήσει πιο πάνω.

Η Αναθέτουσα Αρχή ενήργησε σύμφωνα με τους όρους των εγγράφων προσφοράς και ορθά απέκλειε την εταιρεία Belcy Company από τη Δεύτερη Φάση (Τεχνική και Οικονομική Πρόταση).

Συνεπώς καταλήγουμε ότι η Αναθέτουσα Αρχή δεν ενήργησε κατά παράβαση του ισχύοντος δικαίου και βάσει των ευρημάτων μας η παρούσα Ιεραρχική Προσφυγή πρέπει να απορριφθεί. Η προσβαλλόμενη απόφαση της Αναθέτουσας Αρχής επικυρώνεται. Δεν επιδικάζονται έξοδα της διαδικασίας.